

Exposé

Villa in Gensingen

Gewerbevilla mit großem Baugrundstück



Objekt-Nr. OM-327883

Villa

Verkauf: **1.480.000 €**

55457 Gensingen
Rheinland-Pfalz
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-------------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1946 | Zustand | keine Angaben |
| Grundstücksfläche | 2.500,00 m ² | Schlafzimmer | 4 |
| Etagen | 3 | Badezimmer | 3 |
| Zimmer | 18,00 | Garagen | 3 |
| Wohnfläche | 540,00 m ² | Stellplätze | 5 |
| Energieträger | Gas | Heizung | Zentralheizung |
| Übernahme | sofort | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die zum Verkauf angebotene Gewerbevilla befindet sich in einer begehrten Lage im Gewerbegebiet und überzeugt durch ihre außergewöhnliche Architektur und großzügige Räumlichkeiten. Das Gebäude wurde ursprünglich als private Villa erbaut und später einer gewerblichen Nutzung zugeführt.

Ausstattung

Raumaufteilung: Die Gewerbevilla bietet eine Gesamtfläche von ca. 540 Quadratmetern, die sich auf mehrere Etagen verteilt. Im Erdgeschoss befinden sich großzügige Empfangs- und Büroräume, die sich ideal für Besprechungen und Präsentationen eignen. Auf den oberen Etagen befinden sich weitere Büroflächen, die entweder als Einzelbüros oder offene Arbeitsbereiche genutzt werden können. Die vielen, großen Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre.

Ausstattung: Die Villa befindet sich aktuell in einem „zurückgebauten Zustand“, damit der Käufer die Möglichkeit hat, bei der Gestaltung des Gebäudes sowohl im Innen- als auch im Außenbereich, frei mitzuentcheiden.

Als Handwerksunternehmen mit 13 Jahren Erfahrung in der Komplettsanierung, ermöglichen wir dem Käufer, jeden Wunsch fachgerecht gemeinsam durchzuplanen und umzusetzen.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Parkmöglichkeiten: Direkt vor der Villa befinden sich Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter und Kunden. Zudem gibt es drei Garagen (Platz für 5 Pkw's) mit zusätzlichen Stellplätzen. Es besteht die Möglichkeit von den Garagen aus, durch den großzügigen Gewölbekeller, direkt ins Haus zu gelangen.

Nutzungspotential: Durch ihre außergewöhnliche Architektur und Lage eignet sich die Gewerbevilla ideal für Unternehmen, die Wert auf ein exklusives Ambiente und eine repräsentative Adresse legen. Die Immobilie kann sowohl für Büro- als auch für Praxisräume genutzt werden.

Besondere Highlights:

1. Weitläufiger Garten: Ein herausragendes Merkmal der Immobilie ist der ca. 2.000 m² große Garten. Dieser bietet nicht nur eine idyllische Umgebung zur Erholung, sondern eignet sich auch hervorragend für repräsentative Veranstaltungen oder Firmenevents im Freien. Der Garten bietet viel Raum für kreative Gestaltungen und wird zu einem echten Highlight der Immobilie.

2. Zusätzliches Baugrundstück: Ein weiteres Highlight ist das ca. 1.300 m² große Baugrundstück, das sich auf dem Grundstück befindet. Dieses ist mit drei Vollgeschossen bebaubar und bietet somit großes Potenzial für eine Erweiterung der bestehenden Gewerbevilla oder für den Neubau eines zusätzlichen Bürogebäudes oder Lagerhalle. Die Erweiterungsmöglichkeiten eröffnen neue Perspektiven für die Nutzung der Immobilie.

Bei dem Kaufpreis handelt es sich um den Preis im SANIERTEN ZUSTAND, der Preis ist inkl. Sanierung.

Lage

Die Lage der Villa ist außergewöhnlich vorteilhaft: Sie befindet sich nur 3 Minuten von der Autobahnauffahrt entfernt und nur 800 Meter von einem stark frequentierten Geschäft, das täglich bis zu 5.000 Menschen anzieht. Dies schafft zahlreiche Potenziale für Gewerbetreibende, die auf hohe Sichtbarkeit und gute Erreichbarkeit angewiesen sind.

Zudem liegt die Gewerbevilla in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof, was sie sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter ideal erreichbar macht. Öffentliche Verkehrsmittel und wichtige Verkehrsstraßen sind schnell zu erreichen. Die Umgebung ist von weiteren Gewerbeimmobilien sowie hochwertigen Wohngebieten geprägt, was die Lage zusätzlich attraktiv und gut vernetzt macht.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Frontansicht Visualisierung



Frontansicht Visualisierung 2

Exposé - Galerie



Frontansicht Straße



Garagen

Exposé - Galerie



Frontansicht Seite



Garten

Exposé - Galerie



Garten 2



Garten 3

Exposé - Galerie



Garten 4



Vogelperspektive

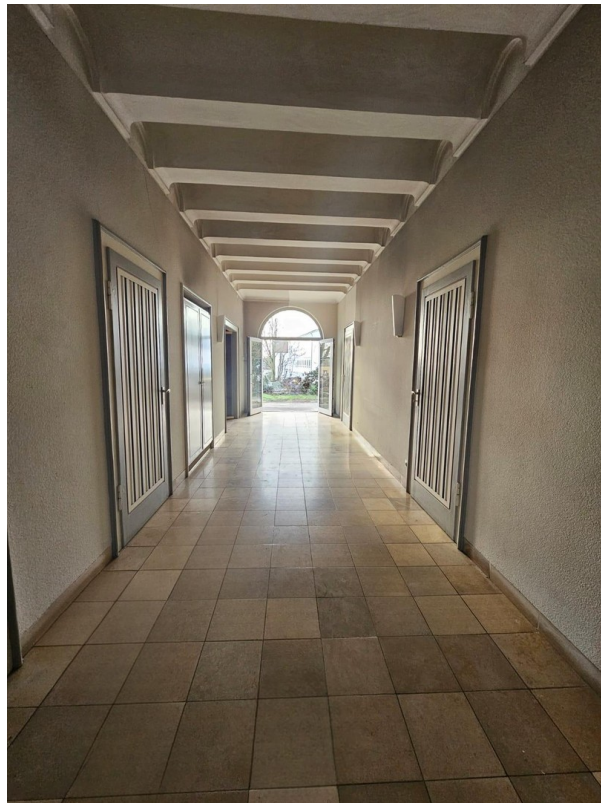


Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Eingangsbereich Visualisierung



Flur

Exposé - Galerie



Flur Visualisierung



Empore

Exposé - Galerie



Empore Visualisierung



Kamin



Kamin Visualisierung

Exposé - Galerie



Zimmer EG



Zimmer EG Visualisierung

Exposé - Galerie



Zimmer 1. OG



Zimmer 1. OG Visualisierung

Exposé - Galerie



Zimmer 1. OG



Zimmer 1. OG Visualisierung

Exposé - Galerie

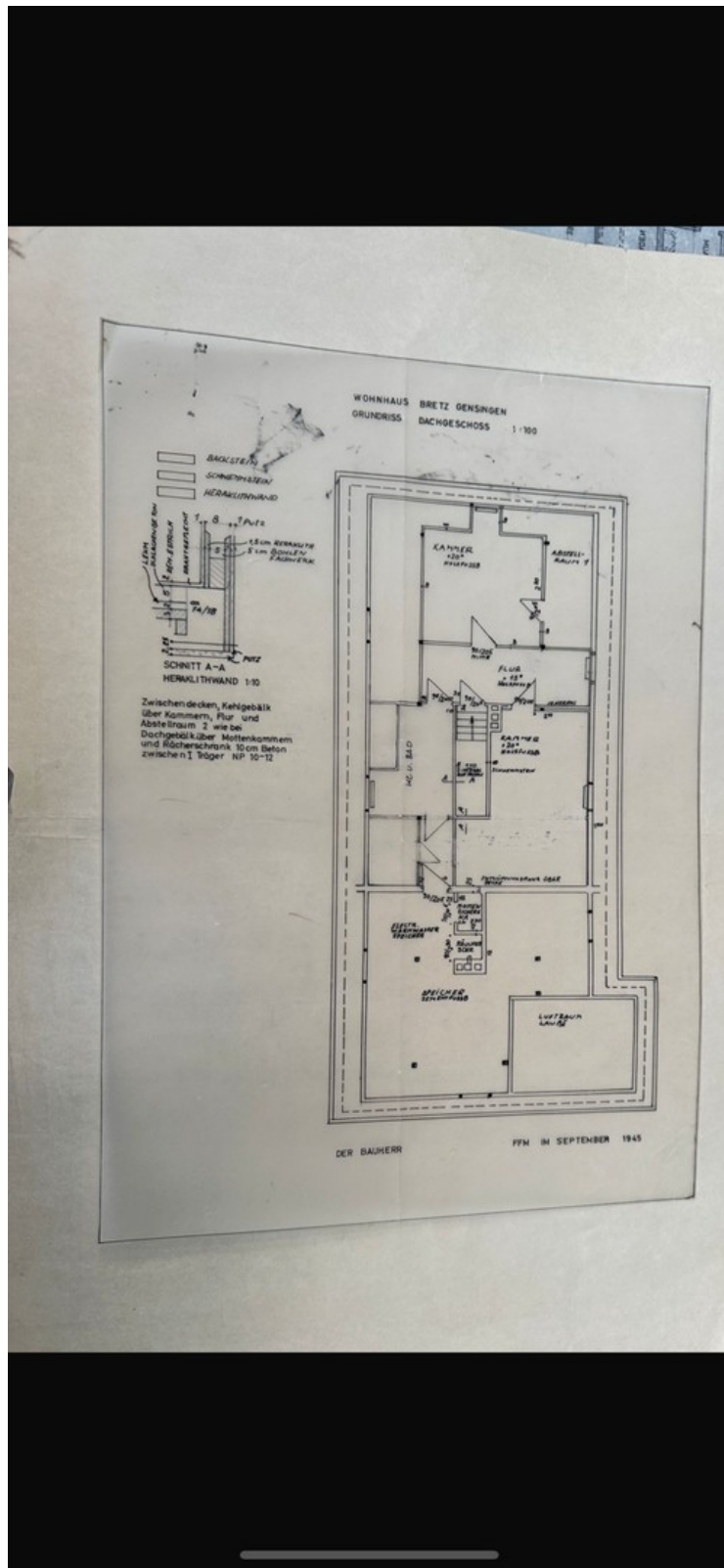


Zimmer 1. OG



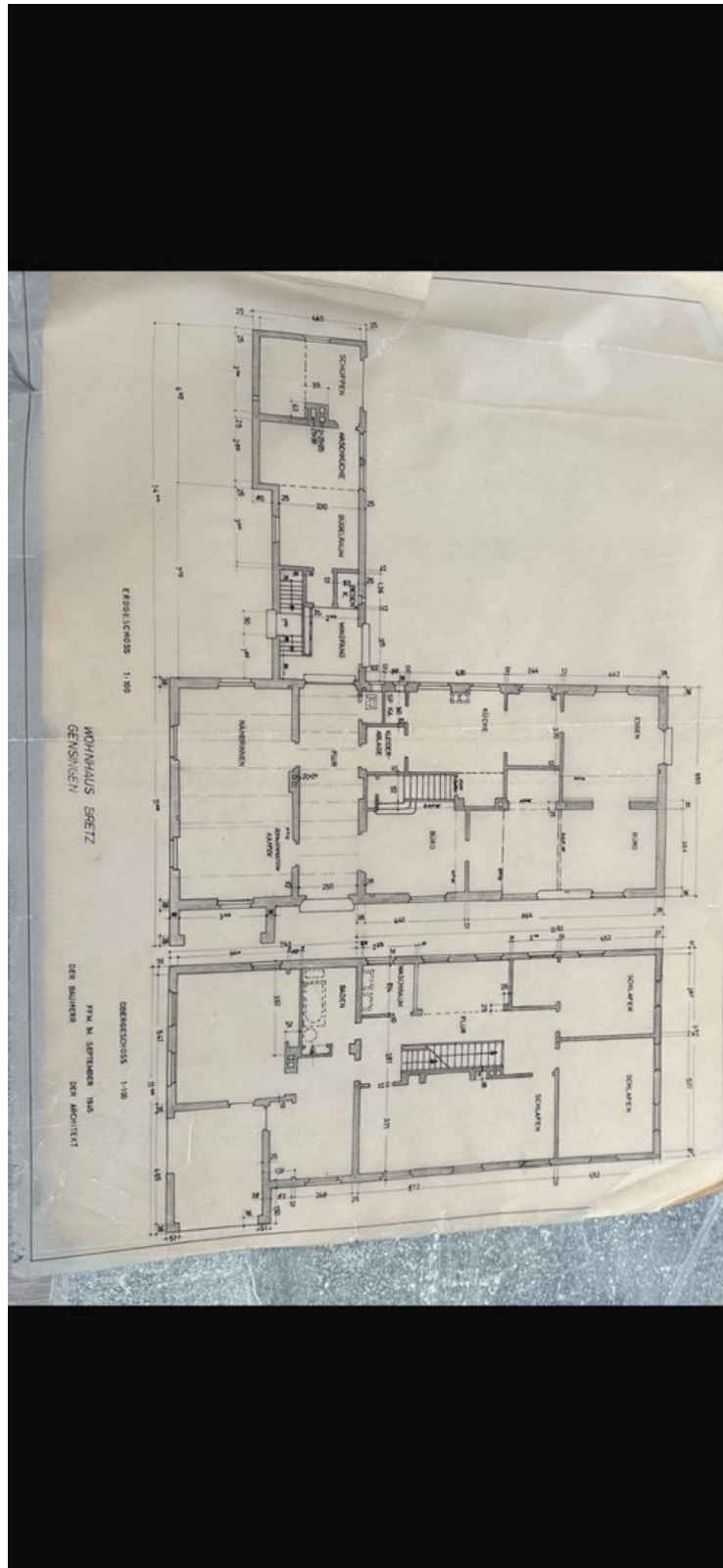
Zimmer 1. OG Visualisierung

Exposé - Grundrisse



Grundriss 1. OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG